



Ons kenmerk: 2019/14103

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

De heer B. Schermer
Zuiddijk 255 C
1501 CK ZAANDAM

11 JUNI 2019

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

O20160832

ONDERWERP

Omgevingsvergunning

Geachte heer Schermer,

Op 19 juli 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van vier woningen met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zuiddijk 255 C te Zaandam.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag berichten wij u het volgende.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

- a. het besluit op uw aanvraag
- b. overige bijgevoegde documenten, waaronder de bijlage 'Onderdelen omgevingsvergunning'
- c. de rechtsmiddelen die tegen dit besluit openstaan
- d. moment van inwerkingtreding van dit besluit
- e. leges
- f. overige verplichtingen
- g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel: 2.1. lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10 en 2.12 en artikel 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Tekeningenset 4 woningen aangepast met stempeldatum ontvangst d.d. 6 maart 2019
- Tekening archeologisch onderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 7 maart 2017
- Verslag draagvlak omgeving met stempeldatum ontvangst d.d. 7 maart 2017
- Rapportage Planschadeanalyse met stempeldatum ontvangst d.d. 7 maart 2017
- Berekening Constructief_VO_incl_palenplan met stempeldatum ontvangst d.d. 7 maart 2017
- Rapportage Quicksan_FloraFauna met stempeldatum ontvangst d.d. 8 november 2016
- Rapportage Akoestisch onderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 8 november 2016
- Rapportage Verkennend_bodemonderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 8 november 2016
- Rapportage Ruimtelijke_Onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 8 november 2016
- Berekening Bouwbesluit met stempeldatum ontvangst d.d. 8 november 2016
- Berekening EPC met stempeldatum ontvangst d.d. 8 november 2016
- Notitie aangepaste tekening nav_Mediation met stempeldatum ontvangst d.d. 6 maart 2019
- Vaststellingsovereenkomst

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

b. Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site.

c. Moment van inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

d. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit een nota voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

e. Overige verplichtingen*Bodemverontreiniging*

Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Dit kunt u doen door een historisch onderzoek uit te laten voeren. Als hieruit blijkt dat de bodem 'verdacht' is, dan dient vervolgens een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In sommige gevallen is er van de locatie, bij ons reeds een historisch onderzoek en/of bodemonderzoek beschikbaar.

In die gevallen kunt u met onze afdeling Vakspecialisten, vakgroep bodem afspraken maken over het al dan niet achterwege laten van een historisch en/of nader onderzoek. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige verontreiniging, dan zult u voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan of een zogenoemde Busmelding bij ons in moeten dienen. De procedure voor de beoordeling van een saneringsplan of melding kan 5 dagen tot 15 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de melding of het saneringsplan niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem. Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaande uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website: <https://www.zaanstad.nl>. Zoekterm 'Bodem'.

Graafwerkzaamheden

Wanneer u bij werkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, betekent dit dat u aan mechanische grondroering doet of laat doen. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen verplicht de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) u hiervoor een Graafmelding te doen. De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: www.kadaster.nl of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

f. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer R. Huijser, van de afdeling Vergunningen. De heer Huijser is bereikbaar onder telefoonnummer 14075. Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20160832. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,



Afdelingshoofd Vergunningen
mr. P. de Vries MCC

Afschrift aan gemachtigde (zonder bijlagen):

Nunc architecten
De heer S.H. Brunsmann
Ankersmidplein 2
1506CK Zaandam

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van vier woningen.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vanaf 20 september 2017 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er o.b.v. een mediator een mediationtraject doorlopen waar alle betrokkenen- waarvan sommigen middels een machtiging- aanwezig zijn geweest. Als gevolg van dit traject is er met diverse betrokkenen een vaststellingsovereenkomst ondertekend met als gevolg daarvan dat deze betrokkenen hun zienswijzen hebben ingetrokken. Voor zover het mediationtraject niet heeft geleid tot intrekking van de zienswijzen volgt hierna een puntsgewijze samenvatting van de ingediende zienswijzen, met per punt daarop cursief onze reactie.

Zienswijze W.Taams (Zuidijk 259B),

Zienswijze J. Glas/ L.Radder (Zuidijk 230)

Zienswijze S.J. Taams (Zuidijk 232), D.Saveski (Zuidijk 234), F. Liefers (Zuidijk 236), S. van der Steen (Zuidijk 238), N.A.M. Grandiek (Zuidijk 240) en M. van der Wal (Zuidijk 261)

1. De bewoners van de Zuidijk ervaren grote parkeerproblemen en parkeerdruk. Door voorliggend besluit worden de parkeerproblemen groter omdat er auto's bij zullen komen. Als er geen extra parkeerplaatsen worden aangelegd, dan zal (meer) overlast ontstaan van fout geparkeerde auto's, met gevaarlijke situaties tot gevolg.

De parkeerdruk in delen van Zaanstad is hoog. Tegelijkertijd is er ook de wens om woningen te bouwen en te blijven ontwikkelen. Het parkeerbeleid (zowel het oude als het nieuwe) biedt ruimte aan ontwikkeling, ondanks dat er niet voor elke m2 bebouwing ook een parkeerplek op eigen terrein wordt aangelegd. Simpelweg omdat die ruimte er niet is en er anders vrijwel geen enkele ontwikkeling meer mogelijk is. In het beleid is getracht een balans te vinden tussen de parkeerdruk enerzijds en de wens tot ontwikkeling anderzijds. Hiervoor zijn oplossingen gevonden, bijvoorbeeld in de vorm van afkoop.

Bij de beoordeling of een plan als passend kan worden beschouwd, hoeven bestaande tekorten niet te worden meegerekend. Het gaat enkel om het effect van het bouwplan zelf. Hoewel wij begrijpen dat er zorgen zijn over de parkeerdruk, leidt het bouwplan op deze plek niet tot een onevenredig groot parkeerprobleem, dat geen medewerking kan worden verleend. Afkoop is bedoeld om op termijn een oplossing te bieden voor parkeerproblematiek. Met deze gelden worden op termijn weer parkeerplaatsen aangelegd. Deze termijn is in het parkeerbeleid op 10 jaar gesteld, binnen een afstand van 1 km.

In de mediationgesprekken is voorgesteld om, als tegemoetkoming aan de zienswijzen, aan de Walvisvaarderstraat extra parkeerplaatsen aan te leggen. Hier werd ruimte gezien om 4 extra openbare parkeerplaatsen te realiseren. De aanvrager en tevens toekomstig verhuurder zal in de huurovereenkomsten opnemen dat de toekomstige huurders aan de Walvisvaarderstraat moeten parkeren. Aangezien de Walvisvaarderstraat niet via de Zuiddijk is te bereiken zal het aantal extra vervoersbewegingen beperkt zijn.

De parkeerplaatsen, ondanks enkele tegengeluiden, zijn inmiddels in realisatie.

In de gesprekken kwam naar voren dat de huidige parkeerdruk met name is toegenomen als gevolg van wijzigingen in de rijrichting (eenrichtingsverkeer) waardoor bewoners van omliggende buurten bij betrokkenen voor de deur parkeren om sneller op ontsluitingswegen te kunnen aansluiten. Om de huidige parkeerproblematiek (los van deze ontwikkeling) verder bespreekbaar te maken is er vanuit de gemeente aangeboden om in gesprek te gaan met een verkeersdeskundige van de gemeente. Inmiddels is hiermee contact geweest.

Zienswijze J. Glas/ L.Radder (Zuiddijk 230)

2. Het is onduidelijk of er sprake is van huur- of koopappartementen.

Door de indieners wordt terecht opgemerkt dat uit de aanvraag niet ondubbelzinnig blijkt of er sprake is van koop- of huurwoningen. De aanvrager is verzocht om hier duidelijkheid in te verschaffen, hetgeen hij heeft gedaan. Het gaat om huurappartementen in het duurdere segment.

Zienswijze J. Glas/ L.Radder (Zuiddijk 230)

3. Men vraagt zich af of de verhuur van de panden op de Zuiddijk wel in lijn is met hetgeen tijdens de bijeenkomsten over MAAK.Zaanstad is verteld aan bewoners.

MAAK.Zaanstad is een ruimtelijk economische agenda, die een totaalvisie beschrijft voor de lange termijn (tot 2040). Het onderwerp 'wonen' is daarbij een belangrijk thema. Feit is dat er in Zaanstad een flink aantal woningen gebouwd moet worden. Voorliggend bouwplan voorziet in een aantal woningen. Wat er precies in de informatiebijeenkomsten is besproken, is niet duidelijk en ook niet op welk punt indiener meent dat het voorliggende bouwplan strijdig is met de uitgangspunten van MAAK of wat er op de bijeenkomsten gezegd is. Dat de huidige huurder en eigenaar van de woning 255C samen meerdere panden verhuren, staat geheel los van voorliggend bouwplan. Wij kunnen verder dan ook niet ingaan op deze zienswijze.

Zienswijze J. Glas/ L.Radder (Zuiddijk 230)

4. Aangezien er sprake zal zijn van dure huurwoningen, zal de doorstroom hoog zijn. Hierdoor zal geen sprake zijn van duurzame bewoning, zoals die op de Zuiddijk nu gebeurt en wenselijk is.

Er is voor de gemeente op voorhand geen reden om aan te nemen dat de doorstroom hoog zal zijn. Dit is niet per definitie het geval bij huurwoningen in het duurdere segment.

Zienswijze J. Glas/ L.Radder (Zuiddijk 230)

5. Er is geen draagvlak bij de buurtbewoners voor deze plannen, ook al wordt gesuggereerd dat dit wel zo is.

De aanvrager heeft een verslag van een overleg met omwonenden op 3 maart 2017 toegevoegd aan de aanvraag. Hieruit blijkt dat er bij omwonenden zorgen zijn over de (aanvankelijk) getekende dakkapellen, de toevoeging van vier woningen op een klein kavel en toename van overlast. Het verslag is een eenzijdig verslag vanuit de aanvrager. Wij hebben echter – anders dan de omwonenden aannemen- hier niet uit afgeleid dat er een akkoord bereikt zou zijn over het bouwplan. Wij zijn ons terdege bewust van de zorgen van omwonenden en beoordelen deze objectief. Uiteraard kan een verslag wel helpen om enig beeld te vormen over het doorlopen proces. Het maakt daarbij niet uit of het verslag als officiële notulen is opgemaakt. Naast dit verslag zijn wij op de hoogte van de communicatie tussen partijen over het stuk grond naast het perceel. Dit tezamen geeft ons een beeld van het doorlopen proces en het al dan niet aanwezige draagvlak.

Zienswijze J. Glas/ L.Radder (Zuiddijk 230)

6. Door af te wijken van het bestemmingsplan wijkt de gemeente af van haar beleid

Het klopt dat met deze aanvraag om omgevingsvergunning wordt verzocht af te wijken van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is primair het uitgangspunt voor planologische invulling op een bepaald perceel. Niettemin heeft de wetgever gemeenten de mogelijkheid geboden om te kunnen afwijken van bestemmingsplannen. De mate van afwijking is bepalend voor de te voeren procedure. In dit geval is de afwijking zodanig, dat de uitgebreide procedure noodzakelijk is. In deze uitgebreide procedure is voorgeschreven dat een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, zodat een ieder zijn/haar zienswijze kan indienen. Dat is bij uitstek het moment dat omwonenden kunnen aangeven wat zij van de plannen vinden. Desondanks vragen wij aanvragers ook al om in het voortraject contact te leggen met de directe omgeving. Daarbij hopen wij uiteraard dat er een bepaalde mate van overeenstemming over en begrip voor het bouwplan wordt gecreëerd bij de omgeving. Helaas weten wij – ook uit eerdere ervaringen- dat zorgen van omgeving niet altijd kunnen worden weggenomen. Het is dan aan de gemeente om de ingediende zienswijzen en de belangen van de indieners af te wegen tegen de belangen van de aanvrager en het bouwplan, zoals wij in voorliggende rapportage ook doen.

Of er draagvlak bestaat bij omwonenden is een belangrijke factor, maar niet allesbepalend. Uiteindelijk draait het om een ruimtelijke afweging.

Uitkomst van het mediationtraject en verankerd in de vaststellingsovereenkomst is een aantal ondergeschikte aanpassingen in het bouwplan. U heeft op 6 maart aangepaste tekeningen geleverd waarin deze aanpassingen zijn verwerkt. Deze hebben wij beoordeeld.

Op 19 juli heeft u ons verzocht om de beslistermijn met 112 dagen te verlengen. Wij hebben hiermee ingestemd.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum (KCC) de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Gewichtsberekening;
2. Sonderingen en berekeningen van het paal draagvermogen;
3. Palenplan met sondeerpunten, paalposities en paaltypes;
4. Tekeningen en berekeningen van alle constructiedelen uit beton;
5. Tekeningen en berekeningen van constructiedelen uit hout;
6. Tekeningen en berekeningen van constructiedelen uit staal;
7. Tekeningen en berekeningen van alle verbindingsmiddelen;
8. Berekeningen van alle stabiliteitselementen;
9. Aanvullende gegevens op basis van de opmerkingen die op de constructieberekening gemaakt zijn;
10. Indien palen heidend op diepte worden gebracht, moet voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend: Een veiligheidsplan betreffende monitoring van belendingen tijdens de heiwerkzaamheden. Uit het veiligheidsplan moet ten minste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen.
11. Bouwveiligheidsplan (zie hiervoor ook afspraken in vaststellingsovereenkomst)

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende aspecten overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
3. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
4. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
5. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Bouwbesluit 2012

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hierboven gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening Zaanstad 2008

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening Zaanstad 2008. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan de Bouwverordening Zaanstad voldoet.

Met betrekking tot parkeren en het verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem hebben wij het volgende overwogen.

Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'.

De uitvoeringsnota geeft echter de volgende overgangsregeling: Op een aanvraag om vergunning die is ingediend voor het tijdstip waarop de beleidsregels van de uitvoeringsnota van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip niet is beschikt, zijn de bepalingen van de 'Parkeernota Zaanstad 2013' van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kunnen geeft dat de onderhavige regels (lees: Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016) worden toegepast.

De aanvrager heeft niet verzocht om toepassing van de nieuwe beleidsregels. Op deze aanvraag is daarom het oude beleid van toepassing.

In artikel 2.5.30 lid 6 is bepaald dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning kan verlenen in afwijking van het bepaalde in het eerste, derde en vierde lid.

Uitgangspunten voor het uitvoeren van deze parkeertoets zijn de volgende:

- Starterswoningen (< 75 m² GBO)
- Bouwplan ligt in de sterk stedelijke zone B.
- De te hanteren parkeereis is 0,6 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,2 parkeerplaats per woning voor bezoekers wordt toegerekend (openbaar toegankelijk)

De aanvraag betreft de bouw van 4 woningen in de starterscategorie. Hieruit volgt een totale parkeereis van 2,4 parkeerplaatsen, afgerond 2.

In het eerste voorstel zijn 2 langspaarkeerplekken voor de woningen weergegeven. Ten behoeve van de bereikbaarheid is er door de initiatiefnemer overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap. Op het terrein van het Hoogheemraadschap wordt een deel van de groenstrook voorzien van verharding zodat er gemanoeuvreerd kan worden.

Dit deel van het Sluispad betreft een langzaam verkeerverbinding. Het heeft de voorkeur, gezien de verkeersveiligheid hier het aantal verkeersbewegingen minimaal te houden. Gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen die uit het bouwplan voortvloeien is dit nog aanvaardbaar, echter is de voorgestelde oplossing wegens het manoeuvreren niet wenselijk met de 2 parkeerplaatsen voor de woningen en manoeuvreerruimte aan de overzijde van het Sluispad. De voorgestelde parkeeroplossing gaat tevens ten koste van de ruimtelijke kwaliteit van deze bijzondere plek.

De locatie Zuiddijk 255c bevindt zich volgens de parkeernota in het gebied 'sterk stedelijke zone B'. Voor zowel 'sterk stedelijk zone A' als 'sterk stedelijk zone B' geldt dat de voorkeur er naar uit gaat dat de uit het bouwplan voortvloeiende parkeervraag wordt afgekocht middels een parkeerovereenkomst tegen een bedrag van €4285,71 euro. De parkeerovereenkomst dient ondertekend

te zijn alvorens het bouwplan ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het college. Dit is het geval. Tevens heeft u onlangs het verschuldigde bedrag overgemaakt.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, te bouwen voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend op nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
 1. dat de grond raakt, of
 2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage hebben wij beoordeeld.

Bevindingen

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 213 m².

Het nummer van de aangevraagde Omgevingsvergunning is O20160832.

Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740., het bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar, het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd.

Resultaten

De bovengrond (0,07 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit zand en is matig verontreinigd met lood. Daarnaast zijn er lichte verontreinigingen met kobalt, kwik, zink, minerale olie, PAK en PCB's aangetoond.

De ondergrond (0,7 – 1,2 m -mv) bestaat uit veen en is matig verontreinigd met koper en lood. Er zijn ook lichte verontreinigingen met kwik, zink en PAK aangetoond.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,72 m -mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kobalt, nikkel en zink.

Ten aanzien van het onderzoek kunnen de volgende bijzonderheden worden opgemerkt:

Er is in het onderzoek ook aandacht besteed aan asbest in de bodem. Er is visueel geen asbest aangetroffen. Ook is er een monster geanalyseerd waarbij geen asbest boven de detectielimiet is aangetoond.

In de boven- en ondergrond zijn matige verontreinigingen met lood en/of koper aangetoond. Deze verontreinigingen zaten in een mengmonster. Deze monsters zijn niet uitgesplitst. Zeer plaatselijk zou er een sterke verontreiniging kunnen worden aangetroffen, maar ook zouden er slechts lichte verontreinigingen aangetroffen kunnen worden. Dit heterogene verontreinigingsbeeld komt vaak voor in de gemeente Zaanstad.

Bodemadvies

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen zonder tuin", er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

In het kader van de Woningwet zien wij, wat de bodem betreft, geen belemmering voor de afgifte van een Omgevingsvergunning.

Geldigheid bodemonderzoek

De uitspraak omtrent de bodemkwaliteit van de locatie heeft alleen betrekking op het beoogde gebruik. Bij een wijziging in gebruik dient opnieuw een advies over de bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. In de bouwverordening van Zaanstad is aangegeven dat een onderzoeksrapport maximaal 2 tot 5 jaar oud mag zijn om te worden gebruikt voor een Omgevingsvergunning.

Voor dit advies bodemkwaliteit verloopt de termijn twee jaar nadat het onderzoek is uitgevoerd, zijnde 18 oktober 2018.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Zaandam Zuid' te Zaandam geldt en heeft hierin de bestemming 'Erven' op grond van artikel 6. Uw bouwplan is hiermee in strijd.

De gronden op de plankaart aangewezen als 'Erven' zijn bestemd voor erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbouwen en paden.

Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd:

- a. aan uit en bijgebouwen
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Het bouwplan is hiermee in strijd.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 2 april 2019 nogmaals een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria 'Gewogen bijzonder, landelijk lint, object 4 Zaanse (modern)nijverheid'. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Bevindingen in de voorfase op 6 oktober 2015

De aanvraag betreft de sloop van een schuur en nieuwbouw van een volume in de typologie van een houten loods, met daarin de suggestie voor een indeling van vier starterswoningen.

Het plan voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan.

De commissie mist informatie om de ruimtelijke werking van het ontwerp op deze locatie goed te kunnen beoordelen. Er bestaat behoefte aan een 3D verbeelding (maquette).

Op voorhand is de commissie terughoudend gelet op de woonfunctie en maat en schaal in relatie tot deze typologie, de historische referentie, en het grote risico dat het volume in de uitwerking teveel moet worden aangetast, daglichttoetreding, toegankelijkheid etc..

Het plan voldoet voorts nog niet aan de gebiedsgerichte criteria voor het landelijk lint (gewogen bijzonder gebied) en objectgerichte criteria voor de Zaanse nijverheid, houten pakhuizen en loodsen, waarin onder andere staat:

- per kavel is er één hoofdmassa, hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie*
- de bouwmassa is evenwichtig en in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken langs de weg*

- gebouwen zijn kleinschalig en afwisselend en hebben in beginsel een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- Pakhuizen, loodsen en fabrieken zijn individueel of maken deel uit van een industrieel complex met een sterk functionele plaatsing binnen het bebouwingspatroon van het gebied.
- Houten pakhuizen hebben in beginsel een rechthoekige onderbouw van één laag en een hellend dak.

Bevindingen in de voorfase op 23 februari 2016

Er is een gewijzigd ontwerp waarbij op hoofdlijnen is gereageerd op het vorige advies.

Er is sprake van een eigentijds schuurvolume, met een houten raster met aan een zijde een gesloten gevel en een terugliggende pui en met een kopgevel aan de achterzijde aan het water met een teruggelegde open gevel (met een glazen pui).

De commissie heeft waardering voor het concept van een 'dak op pootjes' maar, naar de mening van de commissie is de architectonische uitwerking van dit concept te veel vertaald naar een raster met een dak erin. De commissie geeft als oplossingsrichting om het raster in zwart hout uit te voeren, zodat meer de uitstraling van een klassieke schuur wordt bereikt met daarin een eigentijdse invulling. Daarnaast vraagt de commissie om dakkapellen mee te ontwerpen.

Bevindingen in de voorfase op 22 maart 2016

De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven op een gewijzigd plan, waarbij het raster in zwart hout is uitgevoerd en dakkapellen mee-ontworpen (vergunningvrij) zijn.

Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt.

Indien op deze wijze nader uitgewerkt biedt het plan zicht op een positief advies.

Bevindingen op 2 april 2019

De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven.

In het kader van een mediatie-traject met bezwaarmakers zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd in het plan:

- *Het bouwvolume is ten opzichte van de sluis naar achteren geplaatst, tot op 2 m. van de erfgrens;*
- *Woningen op de kop zijn gedraaid, waardoor alle woningen nu een voordeur aan de sluiszijde hebben.*
- *De erfgrens naar het perceel van Zuidelijk 255d is rechtgetrokken, de zijgevel van de nieuwbouw wordt hierlangs doorgetrokken zodat een duidelijke en verdiepingshoge erfscheiding kan worden gerealiseerd.*

Bevindingen commissie:

De commissie vindt het bouwvolume in evenwicht en harmonie met het gebiedskarakter en voldoende afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken. Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'Zaandam Zuid'
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Parkeernota Zaanstad 2013

3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1 zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Onderhavige situatie is ook geen geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen.

In dit geval moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a 3° Wabo.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Bijlage: Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden zoals gemeld in de sloopmelding, van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag (bouwtoezicht) binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag (bouwtoezicht) overlegt degene die de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

Gebiedsindeling van inspecteurs afdeling toezicht

Naam	gebied	e-mailadres
M. de Klerk	Zaandam centrum	m.klerk@Zaanstad.nl
T. Walta en	Zaandam ten oosten van de Zaan	t.walta@Zaanstad.nl
J. van der Burg	Krommenie	j.burg@Zaanstad.nl
B. Koppes	Zaandijk, Koog a/d Zaan en Zaandam west	b.koppes@Zaanstad.nl
S. Slot	Westknollendam en Wormerveer	s.slot@Zaanstad.nl
D. Elsinga	Assendelft en Westzaan	d.elsinga@Zaanstad.nl

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail kenbaar maken o.v.v. het dossiernummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag (bouwtoezicht):

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen en/of zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen en/of sloopmelding;
- b. bouw- en/of sloopveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
- d. overige voor het bouwen en/of van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en
- e. indien op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport is vereist, een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

Bemalen van bouwputten

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit funderingen).

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via www.omgevingsloket.nl een watervergunning aanvragen.

Voor indirecte lozingen (op het riool) is of een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist (inrichtingen) via www.omgevingsloket.nl of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via www.infomil.nl.

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

Intrekking vergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien binnen 26 weken of binnen de in de vergunning genoemde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Algemeen

Beschadiging of bevuilding van wegen en terreinen door de aannemer of zijn onderaannemers, zullen direct door de aannemer of indien hij in gebreke blijft, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd. Het normale onderhoud is voor rekening van de gemeente. Bouwafval moet tijdig door de aannemer van het bouwterrein worden verwijderd. Onder geen voorwaarde mag het bouwterrein en zijn omgeving verontreinigd worden.